

Bijlage: brief aan college voorafgaand aan presentatie gescand.pdf

Betreft:

Dossier: VvE 's Gravenhof / Gemeente Woerden [REDACTED]

Beste raadsleden,

Namens mijn cliënten, bewoners van het appartementencomplex 's-Gravenhof, stuur ik u mijn bevindingen.

Het verbaast mij als jurist waarom een intentieovereenkomst volgens uw college de grondslag kan bieden voor een dermate ingrijpende ruimtelijke ontwikkeling als een winkelcentrum met bevoorrading door zware vrachtwagens, waarbij een fietsstraat wordt opgeofferd ten kosten van de veiligheid van oudere fietsdeelnemers maar ook schoolgaande kinderen.

Terwijl het sluiten van een anterieure overeenkomst of een vergunning ten behoeve van de ontwikkeling van het winkelcentrum nog niet vaststaat bepaalt uw college wel alvast een locatie voor een "tijdelijk" winkelcentrum. Terwijl volgens de intentieovereenkomst het vinden van een tijdelijke alternatieve locatie de verantwoordelijkheid is van de initiatiefnemer.

Met vriendelijke groet,

Met vriendelijke groet,

Jurist Huis en Wonen

www.brandmr.nl



BrandMR BV
Oude Middenweg 17
2491 AC Den Haag

T 088 - 0188 564

E [REDACTED]@brandmr.nl

KVK 75053365

AANTEKENEN D3057673

College B&W gemeente woerden
Blekerijlaan 14
3447 GR WOERDEN

Den Haag, 20 oktober 2025

Ons dossiernummer: D3057673
Betreft: VvE 's Gravenhof / Gemeente Woerden
Telefoonnummer: 088 - 0188 564
Email: [REDACTED]@brandmr.nl

Geachte Collegeleden,

Namens mijn cliënten, bewoners van het appartementencomplex 's-Gravenhof te Woerden, wens ik u van het volgende op de hoogte te stellen.

1. Inleiding

U heeft aan mijn cliënten verkondigd dat u staat voor een beslissing op een tijdelijke locatie van een aantal winkels, waaronder in het bijzonder de Jumbo, als gevolg van de herontwikkeling van het winkelcentrum Tournoyveld. U stelt dat u dit met de initiatiefnemer heeft afgesproken in een zogenaamde intentieovereenkomst. U heeft een door de gemeente opgesteld rapport ter beschikking gesteld op de gemeentelijke website. Dat dit rapport opgesteld is door de gemeente blijkt uit de bewoordingen die in dit rapport gebruikt worden.

2. U bent niet bevoegd

In het rapport van uw gemeente, waarin verschillende locaties zijn onderzocht, wordt door u het volgende gesteld:

"In mei 2024 hebben gemeente en ontwikkelaar een verlenging op de intentieovereenkomst ondertekend. Daarin is vastgelegd dat er een plan moet komen voor de tijdelijke huisvesting van winkels. Begin juli 2025 is er een allonge getekend die de intentieovereenkomst verlengt."

Op grond van een Woo-verzoek ben ik in het bezit gekomen van deze intentieovereenkomst en allonge. Zie de bijlagen bij deze brief (**productie I en II**: intentieovereenkomst 22 mei 2025 en allonge van juli 2025). Andere documenten zijn mij niet toegezonden en dus moet ik er van uit gaan, dat u naar deze documenten verwijst in uw rapport.

Ik citeer artikel 2 van de intentieovereenkomst:

"Op basis van de stukken als bedoeld in artikel 2.1 stelt Initiatiefnemer volledig onder eigen verantwoordelijkheid en voor eigen rekening en risico een Ontwikkelingsplan op. Het Ontwikkelingsplan bevat:

(...)

een plan voor het bouw- en expeditieterrein/tijdelijke toegankelijkheid winkels/tijdelijke huisvesting winkels en appartementen Stichting Cazas Wonen;"

In artikel 6.3 van deze intentieovereenkomst staat:

"De in artikel 6.1 bedoelde anterieure exploitatieovereenkomst komt niet eerder tot stand dan;

a. Het College van Burgemeester en Wethouders het Ontwikkelingsplan heeft goedgekeurd; (...)"

Kortom, er is een intentieovereenkomst waarin afgesproken is dat initiatiefnemer voor eigen rekening en risico een Ontwikkelingsplan opstelt voor een locatie voor tijdelijke huisvesting van de winkeliers, een intentieovereenkomst waarin uitgesproken is dat de intentieovereenkomst niet hoeft te leiden tot een anterieure overeenkomst (daarvoor zijn afspraken vastgelegd over de verdeling van de kosten indien er geen vervolg wordt gegeven op de intentie van partijen zoals uitgesproken in de overeenkomst), en waarin vastgelegd is dat er niet eerder een anterieure overeenkomst wordt gesloten voordat de initiatiefnemer een Ontwikkelingsplan heeft opgesteld waarin een plan staat voor de tijdelijke huisvesting van de winkels.

In de intentieovereenkomst is dus tussen uw gemeente en initiatiefnemer vastgelegd dat initiatiefnemer, Kerckebosch Tounoysveld BV, voor eigen rekening en risico een plan opstelt voor een tijdelijke locatie voor de winkels.

Ik wijs u allereerst op het feit dat een intentieovereenkomst naar zijn aard geen juridische grondslag kan vormen voor het realiseren van een ontwikkeling die afhankelijk is van toekomstige onzekerheden, zoals het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor het project Tounoysveld en het ondertekenen van een anterieure overeenkomst. Zolang deze voorwaarden niet zijn vervuld, ontbreekt een rechtsgeldige basis voor gemeentelijke medewerking aan de verplaatsing.

Dit geldt des te meer nu in artikel 2.2 van de intentieovereenkomst expliciet is vastgelegd dat de initiatiefnemer verantwoordelijk is voor het zoeken van een tijdelijke locatie voor de verswinkels, waaronder de Jumbo. De gemeente heeft hierin geen actieve rol, en het is dan ook niet aan de gemeente om locaties aan te wijzen of beschikbaar te stellen.

3. Artikel 7 Gemeentewet: "De gemeenteraad vertegenwoordigt de gehele bevolking."

De memorie van toelichting bij de Gemeentewet benadrukt dat de gemeenteraad een algemeen vertegenwoordigend orgaan is dat het algemeen belang dient. De raad mag zich niet richten op het behartigen van individuele of particuliere belangen, tenzij dit voortvloeit uit een wettelijke taak of een rechtsgeldige overeenkomst. Dit beginsel is fundamenteel voor de onpartijdigheid en integriteit van het openbaar bestuur.

Op grond van artikel 7 Gemeentewet is het een gemeentebestuur, als vertegenwoordiger van de gemeenteraad, niet toegestaan om zich zonder wettelijke of contractuele grondslag in te zetten voor het behartigen van particuliere belangen, zeker niet wanneer dit in strijd is met een bestaande overeenkomst tussen gemeente en een ondernemer.

Dit impliceert dat het handelen van de gemeente gericht moet zijn op het algemeen belang, en niet op het bevoordelen van individuele partijen zonder publiekrechtelijke basis.

Zonder een wettelijke taak of een rechtsgeldige overeenkomst ontbreekt de bevoegdheid voor de gemeente om actief op te treden ten gunste van een particulier. Dit is bevestigd in jurisprudentie over het specialiteitsbeginsel, dat vereist dat bestuursorganen handelen binnen de grenzen van hun wettelijke taken.

Een intentieovereenkomst is geen juridisch bindende grondslag voor gemeentelijke actie. In artikel 2.2 van die overeenkomst is bovendien expliciet vastgelegd dat de verantwoordelijkheid voor het zoeken van een tijdelijke locatie voor verswinkels bij de initiatiefnemer ligt.

Wanneer de gemeente zich inzet voor het faciliteren van een verplaatsing van verswinkels, terwijl dit in strijd is met de intentieovereenkomst, handelt zij in strijd met de contractuele afspraken. Dit kan leiden tot onrechtmatig bestuurshandelen en problemen met de aansprakelijkheid voor de gevolgen van de te nemen beslissingen.

Het beginsel van rechtszekerheid en vertrouwensbeginsel vereist dat de gemeente zich houdt aan bestaande afspraken. Het negeren van contractuele bepalingen ondermijnt het vertrouwen van ondernemers in de overheid en kan leiden tot juridische geschillen.

Doordat u zelf op zoek gaat naar een locatie, waarbij u als uitgangspunt neemt dat het uw voorkeur heeft dat het gaat om grond, in bezit van uw gemeente, geeft u bij voorbaat al aan dat u instaat voor de bekostiging van een ontwikkeling, die op grond van de intentieovereenkomst voor rekening dient te blijven van de initiatiefnemer. Bovendien zou hier budget voor moeten zijn binnen uw begroting. Hoeveel tijd zijn uw ambtenaren kwijt geweest voor het overleggen en onderzoeken van verschillende locaties, terwijl dit op grond van de intentieovereenkomst op de weg ligt van initiatiefnemer?

Kortom, u handelt in strijd met wat uw gemeente schriftelijk overeengekomen is met de initiatiefnemer. U gaat op kosten van de burgers van de gemeente Woerden u inzetten voor de commerciële belangen van een projectontwikkelaar en winkeliers. U stelt gemeentegrond ter beschikking aan die winkeliers, terwijl de kosten op grond van de intentieovereenkomst voor rekening dienen te komen van de initiatiefnemer. Op grond hiervan verzoek ik u af te zien van het maken van een keuze.

4. Onvoldoende onderzoek

Mocht u kunnen aantonen dat het, in afwijking van wat u zelf in uw rapport vermeldt als de reden waarom u nu een besluit wilt gaan nemen, het op uw weg ligt om nu een locatie aan te gaan wijzen, dan wens ik inhoudelijk nog het volgende op te merken.

Met deze brief wil ik voorkomen dat u op grond van onvoldoende onderzoek en onvoldoende informatie een verkeerde keuze gaat maken. Uit mijn Woo-verzoek blijkt namelijk dat er nooit sprake is geweest van een eerlijke en transparante vergelijking, op grond van een gedegen onderzoek, van de verschillende locaties. Er is van het begin af aan op slecht één locatie afgekoerst, terwijl er geschermd wordt met een gestelde zorgvuldige beoordeling van verschillende locaties.

Uit bijgevoegde beantwoording van vragen van de gemeenteraad (**productie III:** beantwoording vragen lijst Van der Does), met name vraag 11 tot en met 13, wordt namens uw college beweerd dat er onderzoek is gedaan naar alle alternatieve locaties, op grond van de volgende 5 criteria:

1. In de wijk Schilderskwartier (vanwege bereikbaarheid oudere inwoners en hun sociale contacten);
2. Voldoende oppervlakte (5.500m²)
3. Verkeersveiligheid / bereikbaarheid (obstakels, wegcapaciteit / verkeerintensiteit)
4. ruimtelijke impact op de omgeving (uitzicht, gebruik/functie)
5. Eigendomssituatie (gemeentelijk eigendom / privaat eigendom)

Bijgevoegd treft u mijn verduidelijking van mijn Woo-verzoek aan (**productie IV:** verduidelijking Woo-verzoek). Daarin vraag ik:

"rapporten en ondersteunend materiaal en stukken op grond waarvan ambtelijk de voorkeur is bepaald voor de tijdelijke locatie op het grasveld voor het appartementencomplex van de VvE 's-Gravenhof;"

Ik heb geen enkel gedegen onderzoek of rapport ontvangen.

Pas nu komt een rapport beschikbaar naar de keuze tussen verschillende locaties, waarbij er een criterium is toegevoegd, dat nooit eerder aan de orde is geweest. Dit criterium, "sociale cohesie", is geen belang van de initiatiefnemer, en ook kan afgevraagd worden of "sociale cohesie" als criterium gebruikt kan worden. Want wat wordt hieronder verstaan. Als het gaat om de ontmoeting tussen buurtbewoners of mensen in het algemeen is dit niet een aspect dat afgedwongen kan worden met een locatiekeuze. Ik bestrijd dus dat dit criterium gebruikt mag worden. Wat ook vragen oproept is waarom in het rapport dat nu ten grondslag gaat liggen aan besluitvorming opeens 5000 m² als criterium wordt gebruikt. Sinds wanneer is er 500 m² minder nodig, en zou er nog minder aantal m² nodig hoeven te zijn.

Bijgevoegd de enige email waaruit blijkt dat er enig onderzoek is geweest, een email van 18 september 2024 (**productie V:** email over mogelijke locaties).

Naar aanleiding van mijn Woo-verzoek en de daarop ontvangen documenten, alsmede mijn verduidelijking van 17 juli 2025, richt ik mij tot u namens VvE 's-Gravenhof met ernstige zorgen over de voorgenomen tijdelijke vestiging van de Jumbo-supermarkt op het grasveld aan de Jan Steenstraat / Jozef Israellaan.

Uit de verstrekte stukken blijkt dat:

5. Geen onderzoek verricht naar de belangen van omwonenden

Er ontbreekt een analyse van de gevolgen voor de leefomgeving van direct omwonenden, waaronder kwetsbare ouderen op de begane grond van het appartementencomplex 's-Gravenhof. Zij zullen geconfronteerd worden met vrachtverkeer direct voor hun woning, wat leidt tot stress, geluidsoverlast en verminderde woongenot. De bewoners zullen overlast gaan krijgen van warmteafstraling van platte daken en koelinstallaties op zuidgevel van appartementsgebouw. Ook is geen onderzoek gedaan naar licht-, stof- en geluidsoverlast, noch naar verkeersveiligheid voor schoolgaande kinderen en bejaarde bewoners m.n. van appartementencomplex 's Gravenhof aan de Ferdinand Bolstraat die

gebruik maken van de Rembrandtlaan en Jozef Israellaan — wegen die deels afgesloten zullen zijn tijdens de verbouwing van het winkelcentrum Tournoyveld. Ik wijs u op bijgevoegde verklaringen van bewoners van het appartementencomplex (**productie VI**: verklaringen bewoners).

Ik heb ook gesproken met vertegenwoordigers van de schoolbesturen, waarvan de schoolgaande kinderen grote overlast zullen gaan ervaren van uw plannen. Ook zij hebben grote zorgen, nu niet alleen het bouwverkeer bij Tournoyveld zelf tot gevaarlijke situaties zal leiden, maar juist ook het toegenomen autoverkeer rondom de scholen.

6. Onvoldoende onderbouwing noodzaak tot verplaatsing

Er is geen overtuigende motivering gegeven waarom de Jumbo niet op de huidige locatie kan blijven functioneren. De stelling dat de tijdelijke winkel niet groter mag of kan zijn dan 600 m² is niet onderbouwd, terwijl elders in de gemeente Woerden Jumbo-vestigingen wél operationeel zijn gebleven tijdens verbouwingen met een vergelijkbare winkelomvang. Ook is onvoldoende onderbouwd dat de huisvesting van de winkeliers op de werklocatie tot vertraging leidt. Bovendien kan dit pas vastgesteld worden als er een Ontwikkelingsplan ligt.

Dit wekt de indruk van vooringenomenheid en een eenzijdige keuze ten gunste van de commerciële wensen van de exploitant. Er is nooit enig onderzoek gedaan naar zijn bewering dat de fasering van de werkzaamheden en voortgezette exploitatie aan het Tournoyveld geen optie is. Dit wordt ten onrechte klakkeloos aangenomen.

7. Geen transparante afweging van alternatieve locaties

Locaties zoals het pompstation, de badkuip, Jan Kriegestraat en het Greftpark zijn niet serieus onderzocht of onvoldoende gemotiveerd afgewezen.

Dat er een vuurwerkopslagplaats is aan de Leidsche Straatweg op 400 meter afstand en dat dit een reden zou moeten zijn om de locatie bij het Greftpark niet serieus te onderzoeken is onjuist. Voor opslag van meer dan 10.000 kg vuurwerk van klasse 1.3G wordt een afstand van minimaal 100 meter vereist tot bebouwing zonder sprinklerinstallatie en met sprinklerinstallatie kan deze afstand worden teruggebracht tot 50 meter, mits aan overige eisen is voldaan. De locatie aan de Leidsche straatweg heeft zeker geen 10.000 kilo aan vuurwerk, en zelfs dan, zou de afstand tot de beoogde locatie groot genoeg zijn.

Dat de ecologie bij het Greftpark een reden zou moeten zijn om die locatie als minder geschikt te achten dan de Badkuip en Jan Steenstraat is onbegrijpelijk want niet onderbouwd, nu het niet gaat om de groene uitstraling of het aantal bomen maar om de gevolgen voor de natuur. Daar is geen onderzoek naar gedaan en dus zijn conclusies op voorhand niet te trekken. Want ook bij het grasveld aan de Jan Steenstraat zullen er gevolgen zijn voor de natuur.

Bij het Greftpark is volgens uw eigen rapport het minst sprake van problemen met verkeer, uitgezonderd de knip voor schoolgaande kinderen, waarbij u veel aandacht besteedt aan de veiligheid voor schoolgaande kinderen. Maar bij de locatie Jan Steenstraat zijn er veel meer schoolgaande kinderen voor zowel het Kalsbeek College als de Willem Alexanderschool. U geeft aan hiervoor de fietszone te willen gaan opheffen, ten koste van de veiligheid van de kinderen, ten gunste van de zware vrachtwagens die bij het appartementencomplex de Jozef Israellaan zullen oprijden om de winkels te bevoorraden, meerdere keren per dag.

Daarnaast is onvoldoende duidelijk waarom al deze criteria ieder afzonderlijk evenveel waarde zouden moeten hebben. Het ligt meer dan voor de hand dat de ruimtelijke gevolgen van de keuze voor een locatie als meest belangrijk moeten worden beschouwd. En bij die ruimtelijke gevolgen horen ook zeker de verkeerskundige gevolgen. Dat zouden de belangrijkste criteria moeten zijn. En dat ligt de keuze voor de Jan Steenstraat juist het minst voor de hand.

8. Jurisprudentie: keuze voor alternatief met minder bezwaren

Dit is ook belangrijk vanwege de juridische afweging die gemaakt zal moeten worden.

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft in haar uitspraak van 24 september 2025 (ECLI:NL:RVS:2025:4559) geoordeeld dat:

"Het bestaan van alternatieven kan alleen tot weigering van een omgevingsvergunning leiden indien op voorhand duidelijk is dat de verwezenlijking van een alternatief leidt tot een gelijkwaardig resultaat met aanmerkelijk minder bezwaren."

De rechtbank had in deze zaak uitgesproken:

"Volgens de rechtbank kleven zoveel gebreken aan het locatieonderzoek dat dit niet ten grondslag kan worden gelegd aan de locatiekeuze voor het zonnepark en dus ook niet aan de omgevingsvergunning. Verder bestaan er tegenstrijdigheden tussen de ruimtelijke onderbouwing en het locatieonderzoek waar het college in de onderbouwing van de omgevingsvergunning niet op is ingegaan. Ook lijkt de verklaring van geen bedenkingen vooral te zijn gebaseerd op de scores die de locatie in het locatieonderzoek toegekend heeft gekregen, zo heeft de rechtbank overwogen."

In deze zaak ging het om de aanleg van een zonnepark. De rechtbank had geoordeeld dat de locatiekeuze "onnavolgbaar" was en dat het college onvoldoende had gemotiveerd waarom alternatieve locaties niet geschikter waren. De Afdeling bevestigde dat het bestuursorgaan bij een keuze uit alternatieven moet motiveren waarom het gekozen alternatief, ondanks grotere nadelen, toch de voorkeur verdient.

Een vergelijkbare uitspraak is die van 29 januari 2025 (ECLI:NL:RVS:2025:340), waarin de Afdeling benadrukt dat:

"Indien een alternatief een gelijkwaardig resultaat oplevert met aanmerkelijk minder nadelige gevolgen voor derden, dient het bestuursorgaan dit alternatief serieus te overwegen en te motiveren waarom het daarvan afziet."

Deze jurisprudentie is direct toepasbaar op de situatie in Woerden. Het college heeft nagelaten om alternatieven zoals het Gretpark en de Badkuip te onderbouwen of te vergelijken op basis van hinder, veiligheid en leefbaarheid. Daarmee is niet voldaan aan de eisen van zorgvuldige besluitvorming en evenredigheid. Die onderzoeken liggen in eerste instantie op de weg van initiatiefnemer. Dit is afgesproken door uw gemeente met de initiatiefnemer in de intentieovereenkomst.

Er is op dit moment geen Ontwikkelingsplan waarin initiatiefnemer aan de hand van objectieve gegevens en voldoende onderzoek heeft aangetoond wat de beste oplossing is voor de winkels, die last zullen hebben van een plan om het winkelcentrum Tournouysveld te ontwikkelen. Zonder een dergelijk Ontwikkelingsplan kan er geen anterieure

overeenkomst worden gesloten en kan er geen vergunning worden aangevraagd, laat staan verleend. Als u een keuze gaat maken voor een tijdelijke locatie op grond van wat nu bekend is, zult u zeker geen goede keuze maken omdat u geen effectieve toedeling van functies aan locaties zult doen.

Verzoek

Gelet op het bovenstaande verzoek ik u dringend:

1. Af te zien van het maken van een keuze voor de tijdelijke locatie voor winkels als gevolg van een project bij het winkelcentrum Tournoyveld zonder voldoende onderzoek;
2. Eerst aan initiatiefnemer te vragen om in het Ontwikkelingsplan voldoende gemotiveerd te laten onderzoeken of de exploitatie van de winkels op de bouwlocatie mogelijk is;
3. Als dat aantoonbaar niet mogelijk is, eerst voldoende transparant criteria op te stellen, in overleg met de gemeenteraad en de bewoners, waar een tijdelijke locatie op getoetst moet worden qua gevolgen, in welke volgorde, en daarbij rekening te houden met bestaande wetgeving en jurisprudentie;
4. Een onafhankelijk onderzoek te laten uitvoeren naar de belangen van omwonenden en de natuur en verkeersdeelnemers, waaronder met name ouderen en scholieren, bij alle mogelijke alternatieve locaties, op kosten van initiatiefnemer;
5. Aan de hand van de te verrichten onderzoeken te beoordelen of doorgaande exploitatie bij het Tournoyveld een optie is of, als dat niet mogelijk is, welke locatie het meest geschikt is om te dienen als tijdelijke locatie voor de winkels van het winkelcentrum Tournoyveld;

Ik verzoek u nogmaals om voordat dit onderzoek afgerond is geen keuze te maken voor een alternatieve locatie voor de Jumbo en andere verswinkels die nu gevestigd zijn aan het Tournoyveld. Ik verzoek u ook om in de toekomst transparantie te bieden over de afwegingen en motieven omtrent de plannen voor de herontwikkeling van het winkelcentrum Tournoyveld met appartementen.

Ik vertrouw erop dat u de zorgen van mijn cliënten serieus neemt en dat u het belang van een zorgvuldige en evenwichtige besluitvorming vanaf heden vooropstelt.

Met vriendelijke groet,



Jurist Huis en Wonen

Productie I

Intentieovereenkomst

ten behoeve van een haalbaarheidsonderzoek inzake de herontwikkeling van winkelcentrum
Tournoyveld te Woerden

Ondergetekenden:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon **gemeente Woerden**, ten deze vertegenwoordigd door de heer A. Noorthoek, wethouder, daartoe op grond van artikel 171, tweede lid, Gemeentewet gemachtigd door burgemeester V.J.H. Molkenboer en handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. 23 april 2024 met kenmerk D/24/141772 hierna te noemen: "**de Gemeente**",

en

2. De besloten vennootschap **Kerckebosch Tournoyveld B.V.**, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer [REDACTED], statutair gevestigd te Amsterdam, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder de besloten vennootschap Kerckebosch Beleggingsmaatschappij B.V., ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer [REDACTED] ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder de heer [REDACTED], geboren [REDACTED], hierna verder te noemen: "**Initiatiefnemer**",

Gemeente en Initiatiefnemer hierna gezamenlijk ook te noemen: "**Partijen**";

nemen het volgende in aanmerking:

- A. Initiatiefnemer is eigenaar van de gronden welke gelegen zijn aan Tournoyveld te Woerden, kadastraal bekend als gemeente Woerden, sectie B, nummer(s) 8011, 8012, 8013, 8014, 6169, 6170, 6171, 8463, hierna te noemen: "**Gronden Initiatiefnemer**";
- B. De Gemeente is eigenaar van de gronden welke gelegen zijn aan Tournoyveld te Woerden, kadastraal bekend als gemeente Woerden, sectie B, nummer 9503, hierna te noemen: "**Gronden Gemeente**";
- C. Stichting Cazas Wonen is eigenaar van het appartementengebouw gelegen aan Tournoyveld te Woerden, kadastraal bekend als gemeente Woerden, sectie B, nummer 6193;
- D. De Ontwikkellocatie is nu in gebruik als winkelcentrum (gronden Initiatiefnemer), openbaar gebied (gronden Gemeente) en appartementengebouw van Stichting Cazas Wonen. Initiatiefnemer wenst te komen tot herontwikkeling van de Ontwikkellocatie met dien verstande dat het appartementengebouw van Stichting Cazas Wonen gehandhaafd zal blijven. Initiatiefnemer heeft een gedeelte van het perceel gemeentegrond kadastraal bekend gemeente Woerden, sectie B, nummer 9503 groot ca. 2.733 m² benodigd ten behoeve van de beoogde nieuwe planontwikkeling van het winkelcentrum Tournoyveld. De Ontwikkellocatie bestaande uit Gronden Initiatiefnemer en het gedeelte Gronden Gemeente ter grootte van 2.733 m² is nader aangegeven op de situatietekening die als bijlage 1 bij deze overeenkomst is gevoegd, verder te noemen "**de Ontwikkellocatie**".
- E. Partijen zijn ermee bekend dat de Hoge Raad op 26 november 2021 een arrest heeft gewezen met nummer ECLI:NL:2021:1778, in de zaak Didam. Partijen onderkennen dat deze uitspraak van invloed kan zijn op de rechtsverhouding tussen Partijen. De Gemeente is op grond van artikel 3:14 Burgerlijk Wetboek verplicht om ook toepassing te geven aan het publiekrechtelijke gelijkheidsbeginsel als zij van plan is een gemeentelijke onroerende zaak te verkopen. Voor de benodigde Gronden Gemeente betekent dit dat de Gemeente in beginsel mededingingsruimte moet bieden, tenzij op grond van objectieve transparante en redelijke criteria bij voorbaat vaststaat dat er slechts één serieuze gegadigde is om een overeenkomst

Paraaf Gemeente:

Paraaf Initiatiefnemer:

met de Gemeente aan te gaan. De Gemeente is, indien een haalbaar en voor beide Partijen aanvaardbaar ontwikkelingsplan tot stand komt, in beginsel bereid tot verkoop van haar Gronden Gemeente en zal van dit voornemen tot verkoop een bekendmaking doen. Indien binnen 20 kalenderdagen na bekendmaking een andere gegadigde een kort geding aanhangig maakt bij de rechter en de Gemeente veroordeeld wordt om mededingingsruimte te bieden dan zal de Gemeente in overleg treden met Initiatiefnemer met betrekking tot de gevolgen daarvan voor de anterieure overeenkomst met eventuele grondverkoop. Initiatiefnemer zal de Gemeente niet aansprakelijk stellen indien de Gemeente naar aanleiding van de Didam-uitspraak op grond van een gerechtelijke uitspraak met kracht van gewijsde zich genoodzaakt ziet de onderhandelingen af te breken en daarom geen anterieure overeenkomst met Initiatiefnemer zal sluiten.

- F. De door Initiatiefnemer beoogde ontwikkeling betreft sloop van de huidige bebouwing winkelcentrum Tournoyveld en nieuwbouw van een winkelcentrum met ca. 4.960 m² BVO commerciële ruimte, met daarboven 4 woontorens met in totaal 128 appartementen, bestaande uit 35 sociale huurwoningen, 44 middeldure huurwoningen en 49 vrije sector huurwoningen en een ondergrondse niet openbare parkeergarage met 109 parkeerplaatsen. Het plan van Initiatiefnemer voor de Ontwikkellocatie is nader omschreven in het als **bijlage 2** bij deze overeenkomst gevoegde Planvoorstel betreffende de herontwikkeling van de Ontwikkellocatie, verder te noemen '**het Project**'. Vanuit het bestuursakkoord 2022-2026 gelden voor wat betreft het woningbouwprogramma te realiseren percentages sociale huurwoningen en betaalbare woningen van respectievelijk 25% en 60%. Het bestuursakkoord 2022-2026 is partijen genoegzaam bekend en de daarin opgenomen percentages voor sociale huurwoningen en betaalbare woningen gelden als kader voor de ontwikkeling het woningbouwprogramma op de Ontwikkellocatie;
- G. Initiatiefnemer zal zich inspannen dat de – binnen het plan te realiseren - sociale huurwoningen zullen worden ondergebracht bij een toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 Woningwet en heeft aangegeven daartoe in overleg te treden met Stichting Cazas Wonen.
- H. De Gemeente heeft het Planvoorstel van Initiatiefnemer beoordeeld. De beoordeling is als **bijlage 3** bij deze overeenkomst gevoegd. De Gemeente is van mening dat het Planvoorstel voldoende aanknopingspunten biedt om het Planvoorstel uit te werken tot een Ontwikkelingsplan en te onderzoeken of hiermee sprake is van een maatschappelijk, stedenbouwkundig, planologisch, financieel en economisch haalbare en voor beide Partijen aanvaardbare herontwikkeling van de Ontwikkellocatie.
- I. De herontwikkeling van de Ontwikkellocatie door Initiatiefnemer is een bouwactiviteit als bedoeld in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit jo artikel 13.11 Omgevingswet. De herontwikkeling past niet in het thans vigerende bestemmingsplan "Schilderskwartier" vastgesteld door de gemeenteraad op 18 februari 2010. Dit bestemmingsplan zal met ingang van 1 januari 2024 op grond van artikel 4.6 Invoeringswet Omgevingswet jo artikel 22.1 Omgevingswet van rechtswege deel uitmaken van het tijdelijk deel omgevingsplan. Voor de beoogde herontwikkeling van de Ontwikkellocatie is daarom een wijziging van het omgevingsplan/ omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit nodig;
- J. Het is op grond van artikel 13.12 Omgevingswet verboden bouwactiviteiten te verrichten, voordat de op grond van Afdeling 13.6 Omgevingswet verschuldigde kosten zijn betaald. De Gemeente dient in kostenverhaalsregels in het omgevingsplan of in kostenverhaalsvoorschriften in de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit haar kosten die zij maakt ten behoeve van de wijziging van het omgevingsplan/ omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit op Initiatiefnemer te verhalen;
- K. De Gemeente kan op basis van artikel 13.13 lid 3 jo artikel 13.11 lid 1 Omgevingswet afzien van kostenverhaal langs publiekrechtelijke weg, indien het kostenverhaal is verzekerd, in dit geval middels een tussen Initiatiefnemer en de Gemeente te sluiten overeenkomst inzake grondexploitatie, verder te noemen: "anterieure exploitatieovereenkomst", als bedoeld in artikel 13.13 lid 1 Omgevingswet;

- L. Initiatiefnemer dient voorafgaand aan het opstellen van de anterieure exploitatieovereenkomst door de Gemeente ter beoordeling van de Gemeente genoegzaam aan te tonen nog steeds over de eigendomsrechten van de voormelde gronden Initiatiefnemer te beschikken. De Gemeente is, indien een haalbaar en voor beide Partijen aanvaardbaar Ontwikkelingsplan tot stand komt, in beginsel bereid haar medewerking te verlenen aan de benodigde verkoop en overdracht Gronden Gemeente, waarbij de op het moment van sluiten van de anterieure overeenkomst geldende Grondprijsbrief en de taxatie op basis van de (residuele) complexwaarde als uitgangspunt dient. De Gemeente zal geen medewerking verlenen aan het in procedure brengen van een wijziging van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, indien bij gebreke van benodigde grondposities bij Initiatiefnemer, de uitvoering van de wijziging van het omgevingsplan of omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit op voorhand niet c.q. onvoldoende is verzekerd;
- M. Indien een haalbaar en voor beide Partijen aanvaardbaar ontwikkelingsplan tot stand komt, zijn Partijen voornemens om in onderhandeling te treden over bedoelde anterieure exploitatieovereenkomst.
- N. Partijen willen vooruitlopend op een mogelijk te sluiten anterieure exploitatieovereenkomst alvast de onderhavige intentieovereenkomst sluiten, waarin onder meer afspraken worden gemaakt over de uitgangspunten, het opstellen en toetsen van een ontwikkelplan en over de vergoeding door Initiatiefnemer van door de Gemeente te maken directe of indirecte kosten bij de uitvoering van deze overeenkomst.

En verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Artikel 1 Doel van de Intentieovereenkomst

De doelen van de in deze Intentieovereenkomst opgenomen afspraken zijn:

1. Het tot stand brengen van een binnen de gemeentelijke kaders passend Ontwikkelingsplan voor de herontwikkeling van de Ontwikkellocatie.
2. Het onderzoeken van de vraag of het Ontwikkelingsplan maatschappelijk, stedenbouwkundig, planologisch, financieel en economisch haalbaar en voor beide Partijen aanvaardbaar is.
3. Het verhalen van de gemeentelijke kosten, direct of indirect verbonden aan het uitvoeringen van de in deze Intentieovereenkomst opgenomen verplichtingen.
4. Het onderzoeken van de vraag of Partijen kunnen komen tot overeenstemming over de wijze waarop en de voorwaarden waaronder ontwikkeling en realisatie van het Project kan plaatsvinden en of Partijen bereid zijn met elkaar een anterieure exploitatieovereenkomst ex artikel 13.13 Omgevingswet aan te gaan.

Artikel 2 Opstellen Ontwikkelingsplan

- 2.1 De verdere integrale planontwikkeling vindt plaats op basis van:
- de Grondprijsbrief (voor wat betreft categorie-indeling prijsklassen en toewijzing woningen, bepalen van de grondprijs indien de Initiatiefnemer grond van de Gemeente benodigd heeft voor het realiseren van het beoogd Planvoorstel en uurtarieven gemeentelijke kosten);
 - het Programma van Eisen (Bijlage 4)
 - het bepaalde in deze Intentieovereenkomst
- 2.2 Op basis van de stukken als bedoeld in artikel 2.1 stelt Initiatiefnemer volledig onder eigen verantwoordelijkheid en voor eigen rekening en risico een Ontwikkelingsplan op. Het Ontwikkelingsplan bevat:
- kaart eigendomssituatie en begrenzing Ontwikkellocatie;
 - kaart benodigde gronden met opgave kavelgrootte van gronden die niet in eigendom zijn van Initiatiefnemer;

- een beschrijving van het woningbouwprogramma;
 - de stedenbouwkundige invulling van de Ontwikkellocatie;
 - impressie van de op te richten bebouwing;
 - voorlopig inrichtingsvoorstel voor de private buitenruimte en openbare ruimte Ontwikkellocatie en aansluitingen op de aangrenzende openbare ruimte buiten de Ontwikkellocatie;
 - een plan voor het bouw- en expeditieterrein/tijdelijke toegankelijkheid winkels/tijdelijke huisvesting winkels en appartementen Stichting Casas Wonen;
 - onderbouwing van het Planvoorstel met betrekking tot aspecten ruimte, programma, mobiliteit en duurzaamheid zoals opgenomen in omgevingsvisie Onderzoek milieuaspecten, waaronder in ieder geval geluid, bodem en externe veiligheid;
 - planning en fasering;
 - financieel-economische paragraaf (inclusief een inschatting op het risico en de hoogte door de gemeente te vergoeden schade als bedoeld in afdeling 15.1 Omgevingswet; nadeelcompensatie);
- 2.3 Partijen zullen over en weer gegevens en onderzoeksresultaten tijdig en volledig integraal aanleveren en elkaar tijdig informeren en met elkaar in overleg treden omtrent gewijzigde plannen, randvoorwaarden en uitgangspunten.
- 2.4 Bij wijziging van de in artikel 2.1 genoemde documenten en of wet- en regelgeving is de Gemeente op geen enkele wijze aansprakelijk voor eventuele schade of kosten aan de zijde van Initiatiefnemer. Indien gedurende de looptijd van deze Intentieovereenkomst gewijzigde wet- en regeling ingrijpende gevolgen heeft voor het Ontwikkelingsplan, treden Partijen in overleg over de alsdan ontstane situatie.

Artikel 3 Planning en overleg

- 3.1 Ter verzekering van een goede voortgang van de uitvoering van deze Intentieovereenkomst wordt door Partijen een werkplanning vastgesteld. Deze werkplanning heeft het karakter van een streefplanning. Indien Partijen voorzien dat de werkplanning niet wordt gehaald, zijn zij verplicht hierover met elkaar in overleg te treden om de gevolgen van een dreigende vertraging zoveel mogelijk te beperken. Indien het overleg zoals bedoeld in de derde volzin daartoe aanleiding geeft, zal de werkplanning in overleg worden aangepast.
- 3.2 Partijen hebben regelmatig overleg over de voortgang van de uitvoering van deze Intentieovereenkomst. Partijen wijzen elk een contactpersoon aan die bevoegd is namens de betreffende partij werkafspraken te maken. Correspondentie op schrift en via e-mail verloopt via de contactpersonen.

Artikel 4 Inspanningsverplichting Gemeente; publiekrechtelijke taken en verantwoordelijkheden Gemeente

- 4.1 De gemeente zal het in artikel 2.2 bedoelde Ontwikkelingsplan toetsen aan de in artikel 2.1 bedoelde stukken op:
- Maatschappelijke en ruimtelijke haalbaarheid;
 - Economische uitvoerbaarheid; en
 - Kwaliteitsaspecten.
- De Gemeente zal Initiatiefnemer schriftelijk berichten of het Ontwikkelingsplan haar haalbaar lijkt en of het voor de Gemeente aanvaardbaar is.
- 4.2 De in artikel 4.1 bedoelde toetsing van het Ontwikkelingsplan vindt in eerste instantie ambtelijk plaats. De Gemeente spant zich in deze ambtelijke toetsing te verrichten binnen 4 weken, uitgaande van in ieder geval twee toetsrondes. De Gemeente is niet verplicht een onvolledig Ontwikkelingsplan te beoordelen. Aan een louter ambtelijk



akkoord van de Gemeente met het Ontwikkelingsplan kan Initiatiefnemer geen rechten ontlenen. Wel is na een bestuurlijk akkoord van het college van burgemeester en wethouders artikel 6.1 van toepassing.

- 4.3 Indien de Gemeente na afronding van het onderzoek als bedoeld in artikel 4.1 tot de conclusie komt dat het Ontwikkelingsplan naar verwachting niet haalbaar is dan wel voor de Gemeente niet aanvaardbaar is, treden Partijen in overleg om te onderzoeken of aanpassing van het Ontwikkelingsplan door de Initiatiefnemer alsnog haalbaar c.q. voor beide Partijen aanvaardbaar maken. Indien Gemeente en Initiatiefnemer niet binnen drie maanden nadat zij in overleg zijn getreden tot de conclusie komen dat door aanpassing het Ontwikkelingsplan naar verwachting haalbaar en voor beide Partijen aanvaardbaar kan worden, eindigt deze Intentieovereenkomst van rechtswege.
- 4.4 De Gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in deze Intentieovereenkomst is bepaald volledig haar publiekrechtelijke bevoegdheden, taken en verantwoordelijkheden. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van wanprestatie zal zijn en de Gemeente tot generlei vergoeding van enigerlei schade, kosten, interesten van Initiatiefnemers is gehouden, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke (rechts) handelingen verricht of nalaat, die niet in het voordeel zijn van de aard en strekking van deze overeenkomst of het Project.
- 4.5 Gedurende de looptijd van deze Intentieovereenkomst wil de Gemeente met inachtneming van haar publiekrechtelijke taken en verantwoordelijkheden de haalbaarheid en aanvaardbaarheid van het Ontwikkelingsplan verkennen in overleg met Initiatiefnemer. Aan de inspanningen van de Gemeente in het kader van deze Intentieovereenkomst kan Initiatiefnemer geen enkel recht of toezegging tot het sluiten van een anterieure exploitatieovereenkomst, in procedure brengen van een ruimtelijk plan, ontwikkeling en/of realisatie ontlenen. De Gemeente is dan ook op geen enkele wijze aansprakelijk voor eventuele schade of kosten aan de zijde van Initiatiefnemer indien de Gemeente tot de conclusie komt dat het Project c.q. het Ontwikkelingsplan niet haalbaar blijkt c.q. voor haar niet aanvaardbaar is.
- 4.6 Initiatiefnemer realiseert zich dat het een zelfstandige bevoegdheid is van de gemeenteraad om een door Initiatiefnemer op basis van het Ontwikkelingsplan te doorlopen planologische procedure al dan niet te doorlopen en dat de beoordeling van het Ontwikkelingsplan als beschreven in artikel 4.1 door de Gemeente, nimmer kan leiden tot een verplichting van de gemeenteraad om een ruimtelijke procedure te doorlopen. De uiteindelijke vaststelling van een ruimtelijk besluit geschiedt voorts aan de hand van de geldende wettelijke procedures met de daaraan verbonden waarborgen voor rechtsbescherming voor belanghebbenden. Artikel 4.5 laatste volzin is van overeenkomstige toepassing.
- 4.7 Initiatiefnemer verbindt zich om geen aanvragen voor publiekrechtelijke medewerking in te dienen die strijdig zijn met het door de Gemeente schriftelijke goedgekeurde Ontwikkelingsplan.

Artikel 5 Kosten haalbaarheidsonderzoek

- 5.1 Initiatiefnemer betaalt de gemeentelijke kosten in het kader van het haalbaarheidsonderzoek vanaf 1 januari 2024 tot aan het einde van de looptijd van deze Intentieovereenkomst. Initiatiefnemer heeft geen recht op teruggave van betaalde kosten, ook niet indien deze Intentieovereenkomst wordt ontbonden en/of beëindigd en/of uiteindelijk geen ruimtelijke planwijziging plaatsvindt en/of geen nadere overeenkomst(en) wordt/worden gesloten.
- 5.2 De in lid 1 bedoelde kosten zijn indicatief geraamd op [REDACTED]. Een onderbouwing van die indicatieve kostenraming, met de uitgangspunten waarop die onderbouwing is gebaseerd is, is opgenomen als bijlage 5 bij deze Intentieovereenkomst. In de raming zijn de kosten voor uit te voeren onderzoeken, waaronder kosten van het inhuren van externe bureaus niet begrepen. Deze laatstgenoemde kosten, alsmede de kosten voor het uitwerken van de plannen als bedoeld in artikel 2, komen voor rekening van Initiatiefnemer. Indien de Gemeente externe kosten dient te maken die verhaalbaar zijn op Initiatiefnemer, stemt de Gemeente de offerte tevoren met Initiatiefnemer af. In de indicatieve kostenraming zijn ook niet begrepen de leges die Initiatiefnemer eventueel op grond van de legesverordening verschuldigd is aan de Gemeente.
- 5.3 De kosten zullen door Initiatiefnemer aan de Gemeente op basis van facturatie per kwartaal worden vergoed zonder dat Initiatiefnemer zich op enigerlei vorm van verrekening zal kunnen beroepen, waarbij de uurtarieven uit de op het moment van uitvoering van de werkzaamheden geldende Grondprijsbrief van de Gemeente als uitgangspunt gelden. De Grondprijsbrief is te vinden op <https://www.woerden.nl>.
- 5.4 Indien Partijen voorzien dat de daadwerkelijk gemaakte kosten het bedrag aan kosten als bedoeld in de raming zoals opgenomen als bijlage 5 dreigen te overschrijden, bijvoorbeeld een wijziging van het plan of de noodzaak van meer werkzaamheden dan geraamd, zijn zij verplicht hierover met elkaar in overleg te treden om een dreigende overschrijding van de kosten zoveel mogelijk te beperken. Indien de daadwerkelijk gemaakte kosten het bedrag aan geraamde kosten dreigen te overschrijden zal het geraamde bedrag worden aangepast en verplicht Initiatiefnemer zich de extra door de Gemeente te maken c.q. gemaakte kosten te vergoeden. Vergoeding van deze kosten vindt plaats conform het gestelde in artikel 5.3.
- 5.5 Initiatiefnemer draagt de eigen kosten ter uitvoering van deze overeenkomst.
- 5.6 Indien deze Intentieovereenkomst eindigt en geen anterieure exploitatieovereenkomst als bedoeld in artikel 6 wordt gesloten, stort de Gemeente, na verrekening van de tot het moment van beëindiging van deze Intentieovereenkomst gemaakte kosten in het kader van deze overeenkomst een eventueel restant van het gestorte bedrag retour aan Initiatiefnemer.
- 5.7 Initiatiefnemer zal elke door de Gemeente te zenden factuur betalen binnen de op de factuur vermelde betaaltermijn op het op de factuur vermeld rekeningnummer, onder vermelding van het op de factuur vermelde factuurnummer. Bij niet tijdige betaling van de factuur is Initiatiefnemer – overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 BW zonder voorafgaande ingebrekestelling door de Gemeente – over de periode vanaf de datum van verzuim tot aan de datum van betaling de alsdan geldende wettelijke handelsrente als bedoeld in artikel 6: 119a BW aan de Gemeente verschuldigd.

Artikel 6 Anterieure exploitatieovereenkomst

- 6.1 Partijen zullen in onderhandeling treden over een anterieure exploitatieovereenkomst voor het Project, indien:
- Initiatiefnemer het Ontwikkelingsplan in definitieve vorm integraal bij de Gemeente heeft ingediend; en
 - de Gemeente dit Ontwikkelingsplan overeenkomstig artikel 4.1 en 4.2 heeft getoetst en het College van Burgemeester en Wethouders heeft geoordeeld dat het Ontwikkelingsplan haar haalbaar lijkt en voor haar aanvaardbaar is.
- 6.2 In de in artikel 6.1 bedoelde anterieure exploitatieovereenkomst zullen in ieder geval afspraken worden vastgelegd over (niet-limitatieve opsomming):
- De realisatie en juridische borging van de inhoud van het door de Gemeente goedgekeurde Ontwikkelingsplan, met dien verstande dat Partijen bevestigen dat er geen sprake is van een plicht aan de zijde van Initiatiefnemer om het Ontwikkelingsplan te realiseren;
 - De te doorlopen planologische procedure voor het Project en het vervaardigen van de daarvoor benodigde documenten;
 - De verdere ontwikkeling van het Voorlopig Ontwerp gebouw en buitenruimte tot een Definitief Ontwerp gebouw en buitenruimte.
 - Programma, inclusief de instandhouding van sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen, parkeerplaatsen en deelauto's en de wijze van verdeling parkeerplaatsen over de functies;
 - Kostenverhaal als bedoeld in afdeling 13.6 Omgevingswet, inclusief een bijdrage aan bovenwijkse voorzieningen. Zo moeten kosten worden verhaald voor voorzieningen die gerealiseerd/aangepast moeten worden als gevolg van het Project;
 - het verhalen van nadeelcompensatie;
 - ontwerp, kwaliteit, eigendom, beheer en onderhoud van de (openbare) buitenruimte;
 - eventuele grondoverdrachten ten behoeven van openbare voorzieningen;
 - eventuele grondverkoop en -overdracht gemeentegrond;
- 6.3 De in artikel 6.1 bedoelde anterieure exploitatieovereenkomst komt niet eerder tot stand dan;
- Het College van Burgemeester en Wethouders het Ontwikkelingsplan heeft goedgekeurd;
 - Initiatiefnemer beschikt over de eigendom of het onvoorwaardelijk recht op levering van de voor het Project benodigde gronden met dien verstande dat Initiatiefnemer dan nog niet beschikt over de eigendom of het onvoorwaardelijk recht op levering van de mogelijk benodigde gronden Gemeente; en
 - het College van Burgemeester en Wethouders heeft besloten tot het aangaan van bedoelde anterieure exploitatieovereenkomst.

Artikel 7 Duur en beëindiging Intentieovereenkomst

- 7.1 Deze Intentieovereenkomst treedt in werking op het moment van ondertekening door beide Partijen en eindigt:
- indien Initiatiefnemer de Gemeente bericht niet tot een voor haar haalbaar en aanvaardbaar Ontwikkelingsplan voor de Ontwikkellocatie te kunnen komen; of
 - indien sprake is van de situatie zoals bedoeld in artikel 4.3, laatste volzin; of
 - zodra Partijen de in artikel 6.1 bedoelde anterieure exploitatieovereenkomst sluiten; of
 - uiterlijk één jaar na inwerkingtreding van deze Intentieovereenkomst.

- 7.2 Indien één van Partijen, ondanks behoorlijke schriftelijke ingebrekestelling door de andere Partij, toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van haar verplichtingen uit hoofde van deze Intentieovereenkomst is elke andere Partij bij deze intentieovereenkomst bevoegd deze Intentieovereenkomst met onmiddellijke ingang zonder rechterlijke tussenkomst en bij aangetekende brief jegens de betreffende Partij(en) te beëindigen, ontbinding volgens de wet en/of schadevergoeding te vorderen van de Partij(en) die aanleiding gaf respectievelijk gaven tot de beëindiging casu quo de ontbinding. De bevoegdheid tot ontbinding ingeval een van Partijen toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van diens verplichtingen, is niet van toepassing indien de tekortkoming, gezien haar bijzondere aard of geringe betekenis, een beëindiging met haar gevolgen niet rechtvaardigt.
- 7.3 Ingeval van faillissement of aanvraag(n) van surséance van betaling van Initiatiefnemer is de Gemeente bevoegd deze Intentieovereenkomst met onmiddellijke ingang zonder rechterlijke tussenkomst en bij aangetekende brief te ontbinden, ontbinding volgens de wet en/of schadevergoeding, rente en kostenvergoeding te vorderen.
- 7.4 Partijen kunnen deze Intentieovereenkomst met wederzijds goedvinden beëindigen, door middel van een daartoe strekkende door Partijen ondertekende schriftelijke verklaring.
- 7.4 Partijen spreken nu reeds af dat Initiatiefnemer ongeacht het eindigen van deze Intentieovereenkomst (inclusief de wijze waarop) in ieder geval de gemeentelijke kosten als bedoeld in artikel 5 van de Intentieovereenkomst geheel verschuldigd blijft, voor zover het door de Gemeente reeds gemaakte interne en/of externe kosten betreft, en dat de Gemeente nimmer gehouden kan zijn tot vergoeding aan Initiatiefnemer van schade, kosten of gederfde winst.

Artikel 8 Overdracht contractpositie

- 8.1 Het is Initiatiefnemer niet toegestaan haar contractpositie met de Gemeente uit deze Intentieovereenkomst in welke vorm dan ook over te dragen aan derden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente. De Gemeente kan aan een eventuele toestemming nadere voorwaarden verbinden. Dit beding heeft goederenrechtelijke werking.

Artikel 9 Slotbepalingen

- 9.1 Op deze Intentieovereenkomst is Nederlands recht van toepassing, Alle geschillen, welke mochten ontstaan naar aanleiding van de onderhavige Intentieovereenkomst dan wel van nadere overeenkomsten, die daarvan het gevolg mochten zijn, zullen worden voorgelegd aan de daartoe bevoegde rechter.
- 9.2 Indien gedurende de looptijd van deze Intentieovereenkomst gewijzigd beleid en/of wetgeving ingrijpende gevolgen heeft voor de haalbaarheid van het Project, treden Partijen in overleg over de alsdan ontstane situatie.
- 9.3 Partijen kunnen deze Intentieovereenkomst wijzigen of aanvullen indien Partijen daarover schriftelijk overeenstemming hebben bereikt.
- 9.4 Indien krachtens de bepalingen van deze Intentieovereenkomst en/of haar bijlagen en/of nadere overeenkomsten die daaruit voortvloeien, de medewerking c.q. goedkeuring c.q. toestemming van de Gemeente is vereist, wordt daarmee bedoeld de medewerking c.q. goedkeuring c.q. toestemming van het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente, tenzij uit de desbetreffende bepaling(en) uitdrukkelijk voortvloeit dat de vereiste medewerking c.q. goedkeuring c.q. toestemming dient te worden verleend door de gemeenteraad van de Gemeente.

Paraaf Gemeente:

Paraaf Initiatiefnemer:



De vorige volzin is niet van toepassing op publiekrechtelijke besluiten die krachtens publiekrechtelijke regelgeving zijn voorbehouden aan de gemeenteraad of de burgemeester van de Gemeente.

- 9.5 De considerans alsmede de volgende bij deze Intentieovereenkomst gevoegde bijlagen maken deel uit van deze Intentieovereenkomst, welke bijlage als zodanig door Partijen zijn gewaarmerkt:
- Bijlage 1: Situatietekening Ontwikkellocatie (zoals opgenomen als demarcatie plangebied p.15 Hart van Tournoyveld in Voorlopig Ontwerp architectuur en schetsontwerp buitenruimte d.d. 16 februari 2024);
 - Bijlage 2: Planvoorstel Initiatiefnemer Hart van Tournoyveld Voorlopig Ontwerp architectuur en schetsontwerp buitenruimte d.d. 16 februari 2024;
 - Bijlage 3: Beoordeling Planvoorstel door Gemeente dossiernummer 1922268 d.d. 10 april 2024;
 - Bijlage 4; PvE Gemeente d.d. 7 december 2023;
 - Bijlage 5: kostenraming d.d. 5 december 2023;
 - Bijlage 6: planning d.d. 4 april 2024.

- 9.6 Bij discrepantie tussen de inhoud van de Bijlagen en de tekst van deze Intentieovereenkomst prevaleert deze Intentieovereenkomst.

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt en ondertekend te Woerden d.d. 22 mei 2024

Gemeente Woerden

Initiatiefnemer

A. Noorthoek
Wethouder



Kerckebosch Tournoyveld B.V.
namens deze,

Kerckebosch Beleggingsmaatschappij B.V.



Paraaf Gemeente:



Paraaf Initiatiefnemer:



Productie II

Allonge I

op de Intentieovereenkomst ten behoeve van een haalbaarheidsonderzoek inzake de herontwikkeling van winkelcentrum Tournoyveld te Woerden

Ondergetekenden:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon **gemeente Woerden**, ten deze vertegenwoordigd door de heer A. Noorthoek, wethouder, daartoe op grond van artikel 171 lid 2 van de Gemeentewet gemachtigd door haar burgemeester mevrouw mr M.M. Bonsen-Lemmers en handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. 27 mei 2025 met kenmerk Z/25/083793 D/25/183819 hierna te noemen: "**de Gemeente**",

en

2. De besloten vennootschap **Kerckebosch Tournoyveld B.V.**, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer [REDACTED], statutair gevestigd te [REDACTED], ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder de besloten vennootschap Kerckebosch Beleggingsmaatschappij B.V., ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer [REDACTED] ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder de heer [REDACTED], geboren [REDACTED] hierna verder te noemen: "**Initiatiefnemer**",

Gemeente en Initiatiefnemer hierna gezamenlijk ook te noemen: "**Partijen**";

Nemen het volgende in aanmerking:

- A. Initiatiefnemer en de Gemeente hebben d.d. 22 mei 2024 een Intentieovereenkomst gesloten ten behoeve van een haalbaarheidsonderzoek inzake de herontwikkeling van winkelcentrum Tournoyveld te Woerden (hierna te noemen: de Intentieovereenkomst).
- B. Partijen hebben het onderzoek naar de haalbaarheid als bedoeld in voornoemde Intentieovereenkomst nog niet afgerond en wensen de duur van de gesloten Intentieovereenkomst d.d. 22 mei 2024 als bedoeld in artikel 7.1 te verlengen met één jaar, tot 22 mei 2026.

En verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Artikel 1 Looptijd intentieovereenkomst en kosten vervolg haalbaarheidsonderzoek

- 1.1 Partijen verlengen de duur van de Intentieovereenkomst gesloten d.d. 22 mei 2024 tot 22 mei 2026.
- 1.2 Deze allonge treedt in werking nadat deze door beide Partijen is ondertekend.
- 1.3 Initiatiefnemer betaalt de gemeentelijke kosten in het kader van het vervolg van het haalbaarheidsonderzoek vanaf het moment van ondertekening van deze allonge door beide partijen tot 22 mei 2026. Initiatiefnemer heeft geen recht op teruggave van betaalde kosten, ook niet indien deze Intentieovereenkomst wordt ontbonden en/of beëindigd en/of uiteindelijk geen ruimtelijke planwijziging plaatsvindt en/of geen nadere overeenkomst(en) wordt/worden gesloten. De in dit artikellid bedoelde kosten zijn indicatief geraamd op € [REDACTED]. In dit geraamde bedrag zijn de kosten voor uit te voeren onderzoeken, waaronder kosten van het inhuren van externe bureaus niet begrepen. Deze laatstgenoemde kosten, alsmede de kosten voor het uitwerken van de plannen als bedoeld in artikel 2, komen voor rekening van Initiatiefnemer. Indien de Gemeente externe kosten dient te maken die verhaalbaar zijn op Initiatiefnemer, stemt de Gemeente de offerte tevoren met Initiatiefnemer af. In de indicatieve kostenraming zijn ook niet begrepen de leges die Initiatiefnemer eventueel op grond van de legesverordening verschuldigd is aan de Gemeente. Artikel 5.3 en verder uit de intentieovereenkomst blijven onverkort gelden.

Paraaf Gemeente

Paraaf Initiatiefnemer:

Artikel 2 Verhouding tussen de Intentieovereenkomst en deze Allonge

- 2.1. Het bepaalde in de Intentieovereenkomst blijft onverkort gelden tussen Partijen, tenzij het bepaalde in deze Allonge afwijkt van het bepaalde in de Intentieovereenkomst dan wel daarvan een nadere uitwerking betreft, in welke laatste genoemde twee gevallen het bepaalde in deze Allonge prevaleert.

Artikel 3 Overdracht van rechten en verplichtingen

- 3.1 Het is Initiatiefnemer niet toegestaan haar contractpositie met de Gemeente uit deze Allonge in welke vorm dan ook over te dragen aan derden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente. De Gemeente kan aan een eventuele toestemming nadere voorwaarden verbinden. Dit beding heeft goederenrechtelijke werking.

Artikel 4 Slotbepalingen

- 4.1 Op deze Allonge is Nederlands recht van toepassing. Alle geschillen, welke mochten ontstaan naar aanleiding van deze onderhavige Allonge, zullen worden voorgelegd aan de daartoe bevoegde rechter.
- 4.2 Partijen kunnen deze Allonge slechts wijzigen en/of aanvullen indien Partijen schriftelijk overeenstemming hebben bereikt omtrent de wijziging en/of aanvulling en de desbetreffende wijziging en/of aanvulling schriftelijk is vastgelegd onder vermelding van het moment van ingang waarvan de wijzigingen en/of aanvullingen zullen gelden.
- 4.3 Waar in deze Allonge wordt verwezen naar beleid(ssstukken) en wettelijke regels, zal, indien deze gedurende de looptijd van deze overeenkomst wijzigen, moeten worden uitgegaan van de meest recent vastgestelde beleidsstukken/wettelijke regels. Indien een aanpassing van de gemeentelijke beleidsstukken ingrijpende ruimtelijke of financiële gevolgen heeft voor dit Project, treden Partijen in overleg over de alsdan ontstane situatie.
- 4.4 De considerans alsmede de volgende bij deze Allonge gevoegde bijlagen maken deel uit van deze Allonge, welke bijlagen als zodanig door Partijen zijn gewaarmerkt: Bijlage 1: Intentieovereenkomst d.d. 22 mei 2024 met bijlagen;

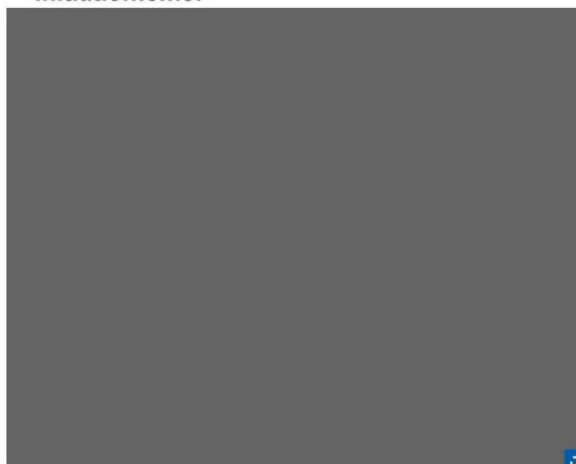
Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt en ondertekend te Woerden d.d. 11 juni 2025

Gemeente



A. Noorhoek
Wethouder

Initiatiefnemer



Paraaf Gemeente



Paraaf Initiatiefnemer:



Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Productie III

RAADSINFORMATIEBRIEF met beantwoording artikel 42 vragen

Van

college van burgemeester en wethouders

Vergadering van**Kenmerk**

Z/25/077735 / D/25/168500

Portefeuillehouder

Arjan Noorthoek

Portefeuille

Bouwen en Wonen

Opsteller

Gerritsen, Benjamin

Onderwerp

Beantwoording Schriftelijke vragen art. 42 RvO van LijstvanderDoes inzake beoogde renovatie van winkelcentrum Tournoyveld in Woerden

Beantwoording van de vragen**Inleiding/toelichting**

LijstvanderDoes is, net als de gehele Woerdense wijk Tournoyveld, vooral via de pers op de hoogte van de plannen om het winkelcentrum te vernieuwen. Het idee hierbij is om een flink aantal woningen te bouwen naast de bestaande flats. Deze flats zijn noodzakelijk om de vernieuwing van de renovatie te financieren. LijstvanderDoes zet grote vraagtekens bij deze vorm van onderhandelen van de gemeente met een particuliere investeerder.

Op 16 december 2024 was er een informatie avond in de Kruiskerk voor een aantal omwonenden van een boogde tijdelijk plek voor de Jumbo. Na afloop was er veel kritiek op de manier waarop deze omwonenden werden geïnformeerd. LijstvanderDoes gaat er vanuit dat dit plan niet definitief is en dat er ook een alternatief plan is. Op de info avond werd de indruk gewekt dat sommige keuzes al zijn gemaakt.

Daarom heeft de fractie van LijstvanderDoes de volgende vragen aan het College

- 1. Wanneer is de Gemeenteraad geïnformeerd/geconsulteerd over de beoogde renovatie van winkelcentrum Tournoyveld en de ontwikkelingen hierbij?**

Vanaf 2017 heeft ontwikkelaar Kerckebosch het initiatief opgepakt voor de herontwikkeling van winkelcentrum Tournoyveld. Hiervoor heeft zij meerdere haalbaarheidsverzoeken ingediend. In april 2022 heeft dit geleid tot het sluiten van de eerste intentieovereenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar voor de herontwikkeling van het winkelcentrum in combinatie met de toevoeging van circa 130 appartementen. Juni 2022 heeft u een reactie gekregen op de schriftelijke vragen van de VVD inzake winkelcentrum Tournoyveld (D/22/063919). In juni 2023 heeft u een reactie ontvangen naar aanleiding van de schriftelijke vragen van Woerden & Democratie over winkelcentrum Tournoyveld in een nieuw jasje (D/23/105226). In mei 2024 bent u door middel van een raadsinformatiebrieven (D/24/141769) voor het laatst geïnformeerd over de voortgang van project Tournoyveld en het aangaan van een nieuwe intentieovereenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar.

Daarnaast is de ontwikkeling van Tournoyveld opgenomen in het collegewerkprogramma en de begroting van de gemeente. Door middel van de jaarbrief wonen wordt u jaarlijks op de hoogte gehouden van deze ontwikkeling en het aantal woningen dat gepland is. Het project staat ook op de lijst met lopende ruimtelijke projecten die uw raad heeft ontvangen

- 2. Er zijn reeds twee intentieverklaringen getekend tussen de Gemeente en de Kerckebosch groep (eigenaar winkelcentrum). Wanneer zijn deze verklaringen ondertekend? Wordt er in deze verklaringen ook gesproken over een tijdelijke plek voor Jumbo elders in het Schilderskwartier?**

De eerste intentieovereenkomst is ondertekend op 14 april 2022 en de tweede op 22 mei 2024. In de lopende intentieovereenkomst is opgenomen dat de initiatiefnemer een ontwikkelingsplan dient op te stellen dat mede bevat een plan voor het bouw- en expeditieterrein/tijdelijke toegankelijkheid winkels/tijdelijke huisvesting winkels.

3. **De bouw van zoveel woningen op een kleine locatie betekent een behoorlijke verdichting van woningen ter plaatse. Het leef-en woongenot van de huidige bewoners van de twee bestaande flatgebouwen wordt ernstig aangetast. Op welke wijze zijn deze nadelen betrokken bij de keuzes?**

Het college heeft hier meerdere belangen tegen elkaar af te wegen. Er is in Woerden een enorme behoefte aan nieuwe woningen. Deze woningzoekenden wil het college niet in de kou laten staan. Maar woningen toevoegen aan het winkelcentrum betekent inderdaad verdichting. Het college is zich ervan bewust dat dit impact heeft op de huidige bewoners. Tegelijkertijd betekent het vernieuwen van het winkelcentrum en de openbare ruimte een verbetering van de leefomgeving. De haalbaarheid van de planontwikkeling van initiatiefnemer wordt op dit moment onderzocht. De initiatiefnemer dient bij zijn planontwikkeling rekening te houden met de inpassing van de bestaande flatgebouwen en de belangen van de bewoners van deze flatgebouwen en andere omliggende woningen.

4. **Wat is de noodzaak voor de bouw van extra woningen op de bestaande locatie, kijkende naar alle lopende woningbouwprojecten in de gemeente is. En mede gelet op de bouwlocaties die Woerden nog in beeld heeft tot 2040.**

Er is een groot tekort aan woningen in Woerden. Op deze locatie kunnen we binnen afzienbare termijn een flinke bijdrage leveren aan het verkorten van de wachtlijsten. We zijn daarom blij met de ontwikkeling van woningen op deze locatie binnen alle huursegmenten.

5. **Wie is de eigenaar van de rond/parkeerplaatsen rondom het winkelcentrum? Is het grond van de gemeente?**

Het openbaar gebied is in eigendom van de gemeente.

6. **Wordt er bij de bouw van de parkeerkelder rekening gehouden met de bouwrestricties die in deze wijk gelden in verband met paalrot? Onderzoek (omstreeks 2015) heeft uitgewezen dat een dikke kleilaag de houten palen beschermt tegen paalrot. Deze laag mag niet aangelast worden.**

Er wordt bij de ontwikkeling rekening gehouden met de restricties die gelden. Dit is ook waar op getoetst wordt bij de onderzoeken die nodig zijn voor de wijziging van het omgevingsplan

7. **Er wordt gesproken over een andere locatie in Woerden voor winkelketen Action, nu gevestigd in het winkelcentrum. Is u bekend of Action inderdaad een andere locatie kiest? En zo ja zijn er dan mogelijkheden voor Jumbo om tijdelijk de ruimte van Action te gebruiken?**

De Action heeft in gesprekken met de ontwikkelaar aangegeven akkoord te gaan met een alternatieve locatie binnen Woerden tijdens de renovatie mits daar voldoende parkeerplekken zijn. Initiatiefnemer heeft aangegeven dat de Jumbo niet kan schuiven naar de ruimte van de Action in verband met het borgen van veiligheid, kosten en vertraging in de bouw.

8. **Hoeveel parkeerplaatsen zijn er momenteel voor bewoners en consumenten in een straal vanuit 100 meter vanuit het hart van het winkelcentrum?**

Goudappel heeft voor de ontwikkelaar het parkeeronderzoek gedaan. Uitgangspunt is daarbij het ontwikkelgebied plus 150 meter (kleinste afstand conform nota parkeernormen). Binnen dat gebied zijn er in de huidige situatie 346 parkeerplaatsen. De cijfers voor 100 meter zijn niet voorhanden omdat die afstand niet is opgenomen in de nota parkeernormen.

9. **Hoeveel parkeerplaatsen komen er in de boogde parkeerkelder? Zijn deze plaatsen alleen voor de huidige en nieuwe bewoners en/of ook voor bezoekers van het winkelcentrum?**

Het aantal parkeerplaatsen zal terugkomen in het Stedenbouwkundig plan dat aan de gemeenteraad zal worden aangeboden. In dit plan wordt ook aangegeven voor wie deze parkeerplaatsen beschikbaar komen.

10. **Hoeveel parkeerplaatsen resteren er na de renovatie zowel bovengronds al ondergronds voor bewoners en consumenten binnen een straal van 100 meter vanuit hart winkelcentrum?**

Zie vraag 9, in de parkeeronderbouwing wordt uitgegaan van 150 meter, zoals ook bij vraag 8 is aangegeven.

11. **Hoe is de keuze voor een tijdelijke locatie op de recreatieplek aan Jan Steenstraat/Joz.Israëlslaan tot stand gekomen. Is dat een keuze van de Kerckebosch Groep, Jumbo Bijlsma en de gemeente? In welke vorm zijn de bewoners van de wijk en in het bijzonder de bewoners rondom de beoogde speelplek hierbij betrokken?**

De keuze is nog niet gemaakt. Er is onderzoek gedaan naar de mogelijkheden voor een tijdelijke locatie voor de supermarkt en winkels op basis van de volgende vijf criteria:

1. In de wijk Schilderskwartier (vanwege bereikbaarheid oudere inwoners en hun sociale contacten)
2. Voldoende oppervlakte (5.500m²)
3. Verkeersveiligheid / bereikbaarheid (obstakels, wegcapaciteit / verkeerintensiteit)
4. ruimtelijke impact op de omgeving (uitzicht, gebruik/functie)
5. Eigendomssituatie (gemeentelijk eigendom / privaat eigendom)

Op basis van dit onderzoek is de locatie Jan Steenstraat/ Jozef Israëlslaan als beste naar voren gekomen. Voordat er een keuze wordt gemaakt, is er een bewonersbijeenkomst georganiseerd op 16 december om direct omwonenden te informeren, reacties op te halen en hen mee te laten denken.

12. **Welke eisen/voorwaarden zijn bij deze keuzes gehanteerd en is er naast de commerciële keuze ook gedacht aan de functie van de beoogde plek in de wijk. Het is een plek in het hart van de wijk waar intensief wordt gesport door scholieren van basis en middelbaar onderwijs, jeugd na schooltijd, picknick in de zomer etc. Het is een onvervangbare plek met een belangrijke sociale functie en een plek met sociale controle. Kinderen kunnen hier onbezorgd spelen. Hoe denkt u deze vormen van recreatie te compenseren?**

Zoals bij vraag 11 aangegeven: de keuze is nog niet gemaakt en er zijn vijf criteria gehanteerd. Op voorhand zijn er geen eisen en voorwaarden gesteld. Op dit moment willen we eerst met de bewoners in gesprek om hun zorgen en wensen te horen om hier een zo goed mogelijke invulling aan te geven. Wij kunnen goed begrijpen dat het eventueel tijdelijk vestigen van een supermarkt op deze locatie vragen en zorgen oproept bij de direct omwonenden. Tegelijkertijd hebben wij zorg voor de mensen die voor hun dagelijkse boodschappen en/of hun sociale contacten afhankelijk zijn van een supermarkt in de buurt. Tijdens de informatieavonden die in 2022 zijn gehouden, hebben diverse mensen daarover hun zorgen geuit.

De voetbalkooi en de speeltuin blijven beschikbaar voor de kinderen en jongeren tijdens deze tijdelijke situatie.

13. **Wordt er naast de zoektocht naar een tijdelijke plek ook rekening gehouden met ca 1500 scholieren de dagelijks de Joz.Israëlslaan gebruiken om het Kalsbeek College te bezoeken aan de Joz.Israëlslaan? Vooral gelet op de grote veiligheidsrisico's voor deze groep.**

Veiligheid is een belangrijk punt om goed mee te nemen in de uitwerking van een uiteindelijke te kiezen tijdelijke locatie. Wij hebben hierover ook gesproken met het Kalsbeek College. Uit dat gesprek hebben wij begrepen dat er voldoende vertrouwen is dat er goede oplossingen voor de verkeersveiligheid van de leerlingen zullen komen

14. **In de uitnodiging aan de bewoners staat een tijdelijkheid van twee jaar. Kunt u dit nader onderbouwen?**

De bouwtijd van het gehele project is geraamd op 2 jaar. De laatste fase is afbouw en dan kunnen de winkels al worden geopend. Het duurt volgens de ontwikkelaar 1,5 jaar voordat de winkels weer open kunnen. Daarbij 3 maanden opbouw en 3 maanden afbouw inclusief herstel. Op basis hiervan is de tijdelijkheid van 2 jaar meegegeven in de brief naar de direct omwonenden.

15. **Op 16 december 2024 was er een voorlichtingsavond over de mogelijke tijdelijke verplaatsing van Jumbo naar een speelveld langs de Jan Steenstraat. Welke bewoners van welke straten waren voor deze avond uitgenodigd?**

De keuze is gemaakt om allereerst in gesprek te gaan met de bewoners die uitkijken op het speelveld. Het betreft de volgende direct omwonenden:

Cornelis Troostlaan 2-30 (even)

Ferdinand Bolstraat 1-52

Jozef Israëlslaan 52

Jan Steenstraat 73

Jan Steenstraat 67

Jan Steenstraat 75

Jan Steenstraat 69

Jan Steenstraat 77

Jan Steenstraat 71

Nicolaas Maesstraat 31

Deze bijeenkomst had als doel om deze bewoners te informeren over de uitkomst van het ambtelijke onderzoek, de eerste reacties op te halen en hen mee te laten denken.

16. **Uit reacties van bezoekers van deze avond is op te maken dat ze zeer ontevreden waren over deze voorlichting. De voorlichting was van een zeer laag niveau. Geen duidelijke presentatie maar via wat velletjes papier op enkele tafels was het dringen geblazen om informatie op te halen. De vraag hierbij is om deze vorm van communicatie/participatie in het vervolg wat steviger neer te zetten.**

Doel van deze avond was om in gesprek te gaan met de bewoners en daarbij oog en oor te hebben voor hun zorgen en de uitdagingen. Dit is echter helaas niet goed van de grond gekomen.

De oproep om dit in het vervolg steviger neer te zetten zal ter harte worden genomen.

17. **Wijk-en Dorpsplatforms kunnen gevraagd en ongevraagd advies geven aan het College over majeure ontwikkelingen in hun wijk of Dorp. Heeft het College het wijkplatform Schilderskwartier om advies gevraagd over deze ingreep in de wijk?**

Er is gesproken met het dagelijks bestuur van het wijkplatform over de plannen voor het Tournoyveld en de tijdelijke locatie. Het wijkplatform heeft zijn zorgen geuit over de tijdelijke locatie, met name vanwege het verdwijnen van een speelplek voor de jeugd uit de wijk. Ze heeft een aantal alternatieve locaties voorgedragen. Het wijkplatform benadrukt wel het belang van een levenskrachtig winkelcentrum op het Tournoyveld, omdat veel oudere mensen uit de wijk hiervan afhankelijk zijn.

Bijlagen

Vragen reglement van orde: D/25/168499

Productie IV

Van: [REDACTED]
Aan: [REDACTED]
Datum: donderdag, 17 juli 2025 13:55
Onderwerp: extra termijn en verduidelijking Woo verzoek [D3057673_I62015933]

Betreft: extra termijn en verduidelijking Woo verzoek
Dossier: VvE 's Gravenhof / Gemeente Woerden (D3057673)

Geachte [REDACTED],

in reactie op uw verzoek om extra tijd kan ik na overleg met mijn klant, VvE 's-Gravenhof, u toestaan dat u vanaf heden 6 weken de tijd heeft om op mijn Woo-verzoek te antwoorden.

U vroeg mij om precisering van het verzoek op de punten 1a en 1e.

1a, ten aanzien van de tijdspanne: Graag de communicatie, intern en extern, vanaf het eerste moment dat binnen uw gemeente gesproken is over de verhuizing van 1 of meer winkels naar een tijdelijke locatie vanwege de bouwplannen voor het gebouwencomplex Tournoyveld, tot en met vandaag.

1a en 1e, welke communicatie:

- de brief, het telefoonverslag of de email of andere berichtgeving van of namens Jumbo Tournoyveld waarbij door of namens de exploitant van deze Jumbo aan uw gemeente wordt verzocht om een tijdelijke locatie voor de Jumbo, en de interne en externe communicatie als gevolg van dat verzoek;
- de interne communicatie binnen uw gemeente over de mogelijke locaties voor de tijdelijke locatie van 1 of meer winkels als gevolg van de bouwplannen voor het winkelcentrum Tournoyveld en de omgeving daarvan;
- rapporten en ondersteunend materiaal en stukken op grond waarvan ambtelijk de voorkeur is bepaald voor de tijdelijke locatie op het grasveld voor het appartementencomplex van de VvE 's-Gravenhof;
- interne en externe communicatie met de wethouder of het college over de voorkeurslocatie voor de tijdelijke huisvesting van de Jumbo en andere winkeliers.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Jurist Huis en Wonen

www.brandmr.nl



BrandMR BV
Oude Middenweg 17
2491 AC Den Haag

T 088 - 0188 564
[REDACTED]

KVK 75053365

Productie V

Gemeenten Oudewater en Woerden werken samen.

De organisatie van Woerden werkt voor beide zelfstandige gemeenten.

Bezoek www.oudewater.nl of www.woerden.nl of bel 14 0348.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

R Art. 5.2 lid 1

De informatie uit documenten betreft persoonlijke beleidsopvattingen. Onder persoonlijke beleidsopvattingen worden verstaan ambtelijke adviezen, visies, standpunten en overwegingen ten behoeve van intern beraad, niet zijnde feiten, prognoses, beleidsalternatieven, de gevolgen van een bepaald beleidsalternatief of andere onderdelen met een overwegend objectief karakter

T

Valt buiten de reikwijdte van het verzoek

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Productie VI

Opmerking naar aanleiding van de Raadsinformatiebrief

- Voorkeur gaat uit naar het veld aan de Jan Steenstraat
- Voldoende ruimte biedt en de bereikbaarheid en de **sociale hang voor de bewoners waarborgt.**

Zeer pijnlijke opmerking voor de bewoners van 's Gravenhof!

Onze bewoners komen zeer geïsoleerd te wonen, worden achter een muur weggezet, zonder uitzicht en nauwelijks direct zonlicht.

- Veel bewoners zijn al boven de 85 jaar en een paar bewoners al zelfs boven de 90 jaar. Hun wereldje is al klein geworden en daarom is het juist belangrijk om te genieten van de vele activiteiten op het veld, door het hele jaar heen. Zoals sportdagen van de scholen, yogalessen, vliegeren, frisbee werpen, voetballen door de kleintjes van ongeveer 6 tot 11 jaar enz. enz. Uit cijfers blijkt dat het veld (de voetbalkooi niet meegerekend) alle dagen bezet is. Dit mag je de jeugd niet afnemen en met ons mooie uitzicht op het veld, geeft het ons en zeker onze ouderen veel plezier.
- En dan nog even een belangrijke aanvulling. Als het veld dagelijks, rond 5 uur in de middag leeg raakt, wordt het “overgenomen” door honderden vogels, zoals witte meeuwen, zwarte kraaien en spreeuwen. Deze gaan al pikkend in de grond op zoek naar wormpjes of iets dergelijks. Zij vechten dan om een territorium, waarbij meestal de spreeuwen als winnaar tevoorschijn komen. Laatst noemde één van onze bewoners het een vogelshow, hiervoor hoeven we niet naar de avifauna in Alphen, zei ze!

Dit geeft maar weer eens aan hoe belangrijk ons veld en ons uitzicht is! Dit geldt natuurlijk vooral voor onze oudere bewoners!

Voor onze bewoners is het van groot belang voor hun gezondheid en het aan maken van het gezondheidshormoon endorfine. Een tekort aan endorfine leidt tot sombere gevoelens, stress, angst en een lager libido. Endorfine is een pijnstiller, geeft stressvermindering en geeft een gevoel van geluk.

Een ander groot probleem waar we niet omheen kunnen is het te verwachten verkeersprobleem. Als het winkelcentrum op het veld komt, moet al het verkeer, van klanten en vrachtverkeer, via de Jozef Israëlslaan en de Jan Steenstraat naar het veld. Daar komt bij dat dit ook de dagelijks route is van de

1200 scholieren. Wij voorzien een gigantische onoverzichtelijke en gevaarlijke situatie. Daarbij komt ook nog bij al het bouwverkeer van het Tounoysveld!

Tegen het planologisch traject voor deze tijdelijke wijziging van de functie is bezwaar en beroep mogelijk.

Wij maken zeker bezwaar en komen met een onderbouwd en beter alternatief!

Dit alternatief betreft het Greftpark. In uw analyse geeft u aan dat de aanrijroute voor het vrachtverkeer in de Vincent van Goghlaan ruim opgezet is voor een 30 km per uur weg, dus geen probleem. U geeft ook aan dat het voor de omwonenden nauwelijks problemen zal geven, daar het een grote afstand betreft tussen het tijdelijk winkelcentrum en de omwonenden. Alleen geeft u het Greftpark een rooie min op het gebied van de ecologie. U moet wel rekening houden dat hier sprake is van een tijdelijke situatie. Als u dit afzet tegen de situatie waar de kwetsbare ouderen van 's Gravenhof mee te maken krijgen dan moet de menselijke maat toch voorgaan.

Tenslotte:

We moeten ook eerlijk en realistisch zijn, als dit veld gebruikt wordt voor de tijdelijke winkellocatie, zijn we het zeker 6 tot 8 jaar "kwijt" tot het weer in zijn oorspronkelijke situatie terug is.

We moeten ons ook realiseren dat in die 6 tot 8 jaar zeker 5 tot 8 woningen te koop komen. Hoe gaan we hiermee om?

Conclusie: Er is een goed alternatief, waarbij we onze bewoners en ook andere bewoners niet in deze onmenselijke situatie gaan brengen.

Het Greftpark krijgt een **min** voor verkeersimpact en een **min** voor overlast, terwijl u in het verslag zeker niet negatief bent over beide onderwerpen, neigt zelfs de positieve kant op!

Ook hier is weer sprake van de "wil en macht" van Kerckenbosch en de Jumbo!

Woerden, 15 oktober 2025

**Opmerkingen n.a.v. Rapport en proces tijdelijke huisvesting detailhandel Tournoyveld
D25199131 (9 oktober 2025) gemeente Woerden)**

Keuze tijdelijke winkellocatie

Het rapport stelt als conclusie het Grasveld Jan Steenstraat als voorkeurslocatie voor tijdelijke huisvesting voor het winkelcentrum met als doorslaggevende criteria:

- Ligging in de wijk.
- Nabijheid van de huidige locatie.
- Voldoende ruimte en beschikbaarheid.

Deze criteria zijn zeer gericht op de belangen van de ondernemers. Criteria gericht op belangen van de wijkbewoners, als impact voor omwonenden en verkeersveiligheid, zijn niet evenwichtig beoordeeld.

De indruk wordt zo gewekt dat bij de afweging is gestuurd op het gewenste resultaat.

Voor de bewoners van de Ferdinand Bolstraat wringt dit des te meer omdat voor de voorkeurslocatie het criterium “overlast voor omwonenden” nog al vrijblijvend is beschreven. Onderstaande analyse geeft een realistischer beeld van de impact op het woongenot, welzijn en gezondheid voor de bewoners van 43 direct aan het veld gelegen woningen.

Uitzicht

- Er komt een gebouw van 4-6 meter hoog op 10 meter afstand voor het appartementencomplex met daartussen een rijweg voor bevoorradingsverkeer. Voor de bewoners van de onderste woonlaag wordt het vrije uitzicht daarmee volledig ontnomen. Uitzicht op een muur zo dicht bij de woning heeft een zeer deprimerend effect.
- Ook voor de overige de appartementsbewoners wordt uitzicht op groen volledig ontnomen.
- Het aanzicht van het compartimentencomplex wordt ook volledig bedorven.

Geluid

- Er ontstaat lawaai en trilling van zeer dicht langs terrassen en balkons rijdende vrachtwagens, van koelmachines en laden en lossen van containers.
- Geluiden worden nog versterkt door weerkaatsing tussen de gebouwen.
- Dit gebeurt (7x24) meerdere malen per dag tussen 7.00 en 22.00. uur
- Er zal meer verkeersgeluid van de Jozef Israëlsaan komen.
- De praktijk leert dat een winkelcentrum aantrekkingskracht heeft voor hangjongeren ook dat zal geluidsoverlast veroorzaken.

Luchtkwaliteit

- Bewoners ondervinden op hun terrassen en balkons hinder van schadelijke dieselmuitstoot van bevoorradingsauto's met name van koelwagens.

Hitte.

- Op zomerse dagen geeft het grasveld verkoeling.

Door afstraling van de platte winkeldaken en daarop geplaatste koelinstallaties zal de hitte op balkons en terrassen en in de woningen aan de zuidgevel aanzienlijk toenemen.

De zomers worden steeds warmer. De afgelopen zomer is dat in ons land duidelijk geworden op plekken met bebouwing. Het is gebleken dat de temperatuur 5 tot 7 graden kan stijgen.

Voor de bejaarde bewoners van de Ferdinand Bolstraat kan dit leiden tot hittestress met ernstige gezondheidsrisico's.

Veiligheid

- De ingesloten rijweg voor de bevoorrading nodigt uit voor sociale onveiligheid, zeker na sluitingstijd en duisternis. Voor bewoners van de beganegrondwoningen levert dit een onveilig gevoel en mogelijk veiligheidsrisico's op. Eventueel noodzakelijke terreinverlichting zou zeer hinderlijk zijn.

Verkeer

- De veiligheidsrisico's voor scholieren van de Kalsbeekschool en de Willem Alexanderschool zijn in het rapport benoemd maar wat te denken van te verwachten toenemende verkeersonveiligheid voor de bejaarde bewoners van de Ferdinand Bolstraat als zij zich te voet of per fiets op weg begeven. De situatie is nu al problematisch. Zelfs de trottoirs zijn soms niet veilig.

Functie en gebruik van het grasveld.

- Opofferen van het centraal in de wijk gelegen speelveld betekent een groot verlies voor de mogelijkheid van sport en recreatie. Van het veld wordt veel gebruik gemaakt door ouders met jonge kinderen, oudere jeugd en sportgroepen.

Het veld wordt ook gebruikt door scholen en buitenschoolse opvang.

- bebouwing is strijdig met huidig bestemmingsplan

- bebouwing is strijdig met gemeentelijk beleid m.b.t. stimuleren en faciliteren van mogelijkheden voor buitenspelen van jonge kinderen (zie ook Uitvoeringsplan spelen 2017-2029 en beleidsvisie van gemeente Woerden)

Conclusie

Het voorgaande toont aan dat een tijdelijk winkelcentrum op het speelveld aan de Jan Steenstraat voor de bewoners van aan het veld gelegen appartementen zeer ingrijpend is. De overlast gaat minstens dertig maanden duren en waarschijnlijk veel langer.

Een meer evenwichtige afweging van de criteria overlast en verkeer zal resulteren in een andere locatiekeuze.

Als meer rekening wordt gehouden met de belangen van de omwonenden en verkeersproblematiek is de locatie Greftpark ongetwijfeld het meest geschikt.

De overlast voor direct omwonenden is daar vrijwel nihil. Ook de verkeerssituatie is daar in de onderzoeksrapportage gunstiger beoordeeld. Van (tijdelijke) aantasting van ecologische waarden heeft niemand last en is ook wel weer te herstellen.

Ook de optie van verhuizing tijdens de bouw op de huidige locatie is in het licht van overlast te heroverwegen. Zij het dat dit zal betekenen dat parkeren op het veld dan moet worden geaccepteerd.



